

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1155/2019
Amt/Aktenzeichen 80/23 Eb 10 1/17	Datum 28.08.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.09.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Kenntnisnahme	12.09.2019	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	19.09.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2019	Ö
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	26.09.2019	Ö

Betreff:

Erbangelegenheit Müller in Ebersheim;
hier: Vergabe von Erbbaurechtsverträgen Gemarkung Mainz-Ebersheim, Flur 10, Nr. 27/12, Fritz-Erler-Straße 11

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30. August 2019

Mainz, 29. August 2019

gez.
Manuela Matz
Beigeordnete

gez.
Dr. Lensch
Beigeordneter

Mainz, 04. September 2019

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das städtische Grundstück Gemarkung Mainz-Ebersheim, Flur 10, Nr. 27/12, Fritz-Erler-Str. 11 in zwei separate Grundstücke zu teilen und zu Wohnzwecken an noch zu bestimmende Privatpersonen im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben.

Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von 800 m². Es ist vorgesehen, das Grundstück in eine Teilfläche A (Baufeld ca. 368 m²) und Teilfläche B (bestehendes Wohnhaus ca. 432 m²) aufzuteilen (Anhang Lageplan).

Die wesentlichen Eckpunkte der abzuschließenden Erbbaurechtsverträge sind:

- Wohnnutzung
- Laufzeit: 99 Jahre
- Erbbauzinszahlungen: 2,9 % pro Jahr aus dem aktuellen Bodenrichtwert (BRW 2018 EUR 440,--/m²), somit für
- Teilfläche A: EUR 4.695,68/Jahr bzw. Teilfläche B: EUR 5.512,32/Jahr
- Der Erbbauzinsen werden wertgesichert. Es besteht die Möglichkeit einer Anpassung anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)

Der Wert beträgt für die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen (Wohnhaus mit Garage) 178.233,56 €. Dieser Betrag ist von dem künftigen Erbbaurechtsnehmer der Teilfläche B an die Stadt Mainz zu zahlen.

Es gelten ansonsten die allgemein üblichen Vertragsbedingungen der Stadt Mainz.

1. Sachverhalt:

Das Grundstück Gemarkung Mainz-Ebersheim, Flur 10, Nr. 27/12 ist Bestandteil des Nachlasses von Frau Barbara Müller, Fritz-Erler-Str. 11, 55129 Mainz-Ebersheim und in das Eigentum der Stadt Mainz übergegangen.

Um eine nachhaltige Sicherung von Erträgen für den im Testament der Erblasserin begünstigten Stadtteil Mainz-Ebersheim zu ermöglichen und um ein attraktives Angebot zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu generieren, wurde innerhalb der Stadtverwaltung sowie dem Ortsbeirat der Vorschlag erarbeitet, das Grundstück aufzuteilen und die entstehenden Teilflächen im Wege des Erbpachtrechtes anzubieten.

Für das Objekt liegt der Stadt Mainz ein Wertgutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB vor.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Grundstücken und Wohnimmobilien in der Landeshauptstadt Mainz ist mit mehreren Bewerbungen zu rechnen. Nach Eingang der Bewerbungen ist eine Bewerberauswahl zu treffen. Folgende Vergabekriterien werden dabei herangezogen

- Privatpersonen
- Familien mit Kindern
- in der Landeshauptstadt Mainz erwerbstätig
- erster Wohnsitz in Mainz
- Bindung an die Stadt Mainz
- kein vorhandenes Wohnimmobilieneigentum

Sofern nach Berücksichtigung o.g. Kriterien gleichwertige Bewerbungen vorhanden sind, entscheidet das Los. Entsprechend wird die Reihenfolge der möglichen Nachrücker ermittelt. Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung die Erbpachtrechte vergeben.

Die Bekanntmachung des Immobilienangebots erfolgt anhand der in der Stadtverwaltung geführten Interessenten- und Bewerberkartei für Immobilienangebote der Stadt Mainz und durch Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite.

Die Einzelheiten über die Verwendung der jährlichen Erträge aus den Erbpachtverträgen werden in einer separaten Beschlussvorlage geregelt.

2. Lösung:

Die Stadt Mainz vergibt für das vorgenannte Grundstück zwei separate Erbbaurechte zu den genannten Konditionen. Es werden für einen langfristigen Zeitraum regelmäßige Erträge erzielt, die im Sinne der Erblasserin verwendet werden können.

3. Alternativen:

- a) Die Stadt Mainz vergibt das vorgenannte Grundstück nicht im Rahmen des Erbbaurechtes. Es werden keine Erträge erwirtschaftet und es fallen weiterhin Unterhaltskosten für Grundstück und Gebäude an.

- b) Die Stadt Mainz veräußert die beiden Grundstücke unter analoger Anwendung der oben dargestellten Vergabekriterien. Es werden einmalige Erträge erwirtschaftet, die dem entsprechenden Haushaltsjahr zugeordnet werden.

4. Ausgaben/Finanzierung

Ausgaben:

Einnahmen:

regelmäßige Erbpachtzinsen

- für Teilfläche A: EUR 4.695,68/Jahr
- Teilfläche B: EUR 5.512,32/Jahr

(Auftrag: L620500033
Sachkonto: 44120001)

einmaliger Entschädigungsbetrag für die baulichen und sonstigen Anlagen (Wohnhaus mit Garage): 178.233,56 €.

(PSP-Element: 7.000899.770.114)

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

- ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1
- nein